

**Національний університет внутрішніх справ**

**УДК. 347.464**

**Апанасюк Микола Петрович**

**ДОГОВІР РЕНТИ**

**Спеціальність 12.00.03. – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне  
приватне право**

**АВТОРЕФЕРАТ**

**дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата юридичних наук**

**Харків – 2004**

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Національному університеті внутрішніх справ, МВС України.

**Науковий керівник:** кандидат юридичних наук, професор  
**ШИШКА Роман Богданович,**  
Національний університет  
внутрішніх справ, професор кафедри  
цивільно-правових дисциплін.

**Офіційні опоненти:** доктор юридичних наук, професор  
**ХАРИТОНОВ Євген Олегович,**  
Одеська національна юридична  
академія, завідувач кафедри  
цивільного права;

кандидат юридичних наук, доцент,  
**ЯРОЦЬКИЙ Віталій Леонідович,**  
Національна юридична академія  
імені Ярослава Мудрого, завідувач  
кафедри цивільного права № 2.

**Провідна установа:** Київський національний університет  
імені Тараса Шевченка, кафедра  
цивільного права, Міністерство  
освіти і науки України, м. Київ.

Захист відбудеться “17” грудня 2004 року о 10.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради  
К 64.700.02 Національного університету внутрішніх справ за адресою: 61080, м. Харків, пр-т.  
50-річчя СРСР, 27.

Автореферат розісланий “16” листопада 2004 року.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

Чалий Ю.І.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми** дисертаційного дослідження зумовлена насамперед економічними чинниками. У зв'язку з ринковими перетвореннями, що відбулись останнім часом в економіці України, значно зросли можливості учасників майнового обороту щодо свободи укладення різного роду цивільно-правових договорів. Обумовлені соціально-економічними потребами ринкові реформи зблизили Україну з передовою світовою спільнотою і посприяли поширенню в її майновий обіг найбільш розповсюджених договірних конструкцій притаманних розвинутій ринковій економіці.

Становлення ринкових відносин в Україні також дало поштовх до оновлення приватноправового законодавства та виявило нагальну потребу приведення його у відповідність до міжнародних стандартів. Україна стала на шлях своєї інтеграції у світове законодавство. Зокрема, його уніфікація з міжнародним призвела до включення в нове цивільне законодавство України вивірених на багатовіковому досвіді й узгоджених з особистими потребами учасників майнового обороту договірних рентних правовідносин, властивих для усталеної ринкової економіки від моменту її зародження. Фактично в такий спосіб під тиском економічних реформ відбулася рецепція договору ренти в приватне законодавство України.

Актуальність даної теми також обумовлена юридичними чинниками. Рецепція договору ренти в цивільне законодавство України пробудила до нього інтерес на практиці, йому почали присвячувати свої публікації фахівці цивільного права. На сайтах в Інтернеті стали розмішувати оферту, якою всіх бажаних запрошували до переговорів із приводу укладення договору ренти. Водночас у світській пресі з'явилися публікації щодо можливих зловживань і махінацій у такого роду довготривалих правовідносинах, а також поради як від них уберегтися.

У науковому середовищі включення договору ренти до ЦК України було сприйняте як привід до проведення фундаментальних наукових досліджень із поглибленим науковим аналізом. У результаті було виявлено, що деякі питання правового врегулювання договору ренти в новому ЦК України носять спірний дискусійний характер. На момент обговорення проекту ЦК юристи практики й вчені по різному тлумачили окремі нормативні положення даного договору. Ними висловлювались певні пропозиції щодо подолання двозначного або незрозумілого тлумачення положень законопроекту, які на сьогоднішній момент втратили свою практичну цінність, оскільки остаточний варіант ЦК зазнав істотних правок і доповнень.

Не дивлячись на те, що передбачені новим ЦК України нормативні положення про договір ренти витримали на собі правку трьох редакцій законопроекту нового ЦК України, вони, в остаточній своїй редакції, попри кропітку працю його укладачів і редакторів, все ж таки не у всьому

відповідають потребам практики, містять певні недоліки, які не можна залишити по за увагою. Особливо з введенням в дію з 1 січня 2004 року нового ЦК України.

Отже, вибір теми дисертаційного дослідження зумовлений новизною договору ренти у вітчизняному законодавстві, потребою аналізу механізму правового регулювання договірних рентних правовідносин, а також, відсутністю достатнього висвітлення в спеціальній науковій літературі проблем пов'язаних з укладенням договору ренти, його виконанням та забезпеченням.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Робота виконана відповідно до комплексної цільової програми “Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки” (номер державної реєстрації 0186.0.070867), а також “Пріоритетними напрямками фундаментальних та прикладних досліджень навчальних закладів та науково-дослідних установ МВС на період 1995-2000 рр.” (п.1.2.2), Головними напрямками наукових досліджень УВС МВС України на 1996 – 2000 роки, затверджених вченою радою УВС 05.01.1996 року (протокол № 4). Тема дисертації затверджена Вченою радою Національного університету внутрішніх справ 10.07.99р., протокол № 10.

**Мета і завдання дослідження.** Мета полягає у з'ясуванні походження договору ренти, і чинників його розвитку, юридичної природи, специфічних особливостей його правового регулювання, розробці й обґрунтуванні пропозицій та рекомендацій щодо його вдосконалення. Завданням дослідження, яке спрямовується на досягнення поставленої мети, є: 1) з'ясування причин і передумов походження договору ренти; 2) з'ясування поняття договору ренти, а також поняття й терміну рента; 3) визначення місця договору ренти в системі цивільно-правових договорів; 4) встановлення суб'єктного складу договору ренти; 5) з'ясування його правової спрямованості – мети; 6) визначення предмету договору ренти та його юридичного змісту, особливостей виконання та способів забезпечення його належного виконання; 7) з'ясування характеру і специфіки цивільно-правової відповідальності сторін за порушення умов договору ренти.

*Об'єктом дослідження* виступають цивільно-правові рентні правовідносини, як вольова форма економічних за змістом об'єктивних товарно-грошових рентних відносин.

*Предметом дослідження* є договір ренти, цивільне законодавство, яким регулюється порядок його укладення, виконання, зміни та припинення, наявна договірна практика, вітчизняна та зарубіжна наукова література.

*Методи дослідження.* Договір ренти досліджується в роботі з урахуванням його історичного розвитку, починаючи з аналізу передумов його виникнення в римському приватному праві, подальшому правовому оформленні у французькому, німецькому, швейцарському цивільному праві, цивільному праві дореволюційної Росії, цивільному праві УРСР та в цивільному праві України. Такий детальний історично-порівняльний підхід зумовлений становленням в Україні

приватного цивільного права, що вимагає звернення до витоків приватного права та дослідження об'єктивних передумов його становлення й розвитку в різні часи та в різних країнах.

Аналіз іноземного й національного законодавства, що стосується правового регулювання договору ренти був проведений за допомогою загальнонаукових методів: – системного, діалектичного, аналітичного, формально-логічного та спеціально-юридичних методів: – історико-юридичного, порівняльно-правового та інших засобів наукового пізнання.

За допомогою системного методу об'єкт дослідження вивчається й аналізується як єдине ціле, виявляються різноманітні типи зв'язків у його структурі. У процесі застосування діалектичного методу узагальнюються й синтезуються нові наукові уявлення в їх взаємозв'язку з накопиченими емпіричними уявленнями цивілістичної науки. На підставі аналітичного методу проводиться виявлення динаміки розвитку об'єкту й формулюються певні теоретичні положення. Через призму порівняльно-правового методу аналізуються наукові позиції та погляди зарубіжних і українських вчених, а також використовуються закони формальної логіки при розгляді й виведенні цивільно-правових понять, з'ясуванні значення термінології й дефініцій.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в досягненні інших нових результатів, зокрема:

1) удосконалено визначення цивільно-правового договору; договором є домовленість про вчинення обумовлених дій;

2) удосконалено визначення поняття ренти – це періодичне зобов'язання в грошовій або натуральній формі, що має невизначений та довготривалий характер;

3) удосконалено визначення поняття договору ренти – це домовленість за якою одна сторона (одержувач ренти) з метою одержання рентного доходу передає своє майно у власність другій стороні (платнику ренти);

4) уперше обстоюється теза про те, що за своєю природою право на ренту є зобов'язальним правом, а не речовим;

5) удосконалено ст. 734 ЦК України – її пропонується викласти в такій редакції: *“Договором ренти може бути встановлено, що право на ренту набувається за плату або безоплатно. Якщо договором ренти встановлюється, що право на ренту набувається за плату, до відносин сторін щодо передання майна і його оплати застосовуються загальні положення про договір купівлі-продажу, а якщо право на ренту набувається безоплатно – положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти”*;

6) уперше обґрунтовано теоретичне положення – підставою виникнення договору ренти є юридичний склад, який складається з волевиявлення сторін договору й передачі майна в підтвердження досягнутої домовленості;

7) уперше обґрунтовано, що застава є неефективним способом забезпечення виконання договору ренти, оскільки зі зверненням стягнення на предмет застави припиняється право застави, але не припиняється договір ренти, у наслідок чого, майбутня частина виконання договору ренти залишається без забезпечення;

8) уперше запропоновано – порядок здійснення викупу (відкупу від) ренти розглядати різновидом відступного.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що викладені в роботі висновки й пропозиції є вкладом у теорію цивільного права й можуть використовуватись:

- у науково-дослідній сфері – для подальшої розробки вчення про рентні правовідносини;
- у правотворчій діяльності – для вдосконалення чинного цивільного законодавства, інших нормативних актів;
- у практичній діяльності – для розв’язання юридичних проблем і спірних питань договірної, нотаріальної, судової практики;
- у навчальному процесі – при підготовці навчальних посібників, підручників, читанні лекцій для студентів юридичних вузів, зокрема, при викладанні курсу “Цивільне право України”.

**Апробація результатів дисертації.** Дисертація обговорена на засіданнях кафедри цивільно-правових дисциплін Національного університету внутрішніх справ МВС України (м. Харків). Результати проведеного дослідження доповідались на науково-практичних конференціях: ад’юнктів і магістрантів від 14. 04. 2000р. (м. Харків)., а також “Проблеми цивільного права” від 21. 05. 2001р. (м. Харків)., використовувались у навчальному процесі під час читання лекцій, семінарських та практичних завдань з курсу Цивільного права України.

**Публікації.** Основні теоретичні положення та висновки дисертації знайшли своє відображення в 4 наукових статтях, 3 з яких опубліковані у фахових виданнях.

**Структура дисертації** визначена метою та завданням дослідження й складається із вступу, трьох розділів, що включають дев’ять підрозділів із висновками до них та загального висновку, а також списку використаної літератури, який складається з 130 найменувань і додатку. Повний обсяг рукопису становить 189 сторінок.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

**У вступі** обґрунтовується актуальність і ступінь дослідження проблеми, визначаються його мета й основні задачі, наукова новизна, теоретичне й практичне значення, можливі сфери практичного застосування одержаних наукових результатів.

**Розділ 1. “Розвиток і загальна характеристика договору ренти”** має чотири підрозділи. У підрозділі 1.1 “Історичне походження й розвиток договору ренти” міститься історико-правовий

аналіз передумов зародження й розвитку договору ренти, висвітлюється становлення цивільного законодавства, яким регулюються договірні рентні правовідносини в Україні.

У дисертації зазначається, що в Стародавньому Римі під рентними правовідносинами розумілися поземельні орендні правовідносини під назвою *ius in agro vectigali* або *ius emphiteuticum*. Це дозволило зробити висновок, що в Римській Імперії договірні рентні правовідносини ще не сформувались в їх класичному вигляді. Відмінність названих орендних правовідносин від усталених рентних полягає в тому, що при емфітевзисі *canone* сплачує володілець власнику, а при рентному договорі ренту платить власник землі іншій особі.

Дисертантом зазначається, що договір ренти походить із середньовічної Західної Європи. Причиною його зародження була потреба кредитування. З формального боку позикові відносини сторін кваліфікувалися тоді як купівлю-продаж, через те що: а) предмет позики переходив у власність позичальника після його передачі; б) позика здійснювалась назавжди (*ad perpetuum*); в) позика супроводжувалася безумовною відмовою позикодавця від права вимоги сплаченого; г) предмет позики міг бути повернутий у будь-який час позичальником. Рента в них заступала місце ціни під, яку відчужувався предмет позики.

Доцільність надання договору ренти своєрідного вигляду договору купівлі-продажу обумовлювалась потребою забезпечення вимог позикодавця, так як надання безповоротної позики під виплату ренти обтяжувало рентним боргом не позичальника, а його нерухомість, що слугувала речовим забезпеченням вимог кредитора.

Відмічено, що приблизно в XIII ст. у майновому побуті виділився *Rente constitutee*, під яким приховувався тоді договір позики з виплатою відсотків, що укладався між сторонами шляхом відчуження капіталу із правом на викуп. У середньовічній Франції його почали використовувати як засіб для обходу законів, що забороняли лихварську діяльність. Під виглядом ренти в даному випадку періодично сплачувалися проценти. Пізніше для того, щоб зберегти (типову, родову) спорідненість договору ренти з позикою в ст. 1909 ФЦК закріпили правило, за яким у договорі дозволяється вимовляти проценти з тим, що позикодавець відмовляється від повернення капіталу. У такому разі позика дістає назву “встановлення ренти”.

Договір ренти може приймати вигляд постійної й довічної ренти. У свою чергу, договір довічної ренти ділиться на договір довічного утримання й тонтинну позику. Мета договору постійної ренти полягає – в довгостроковому кредитуванні, а договору довічної ренти в перенесенні права власності під надання одержувачу ренти засобів до існування.

Зазначено, що чинним на той час цивільним законодавством Російської імперії, окремих положень про договір ренти не передбачалося. Проте в ньому було можливо віднайти норми, за якими все таки допускалося встановлення права на ренту. Вони були розпорошені по всьому Зводу законів (Див. статті 1069, 1086, 1328, 1388).

У підрозділі 1.2 *“Поняття договору ренти та його юридична характеристика”* аналізуються загальні положення доктрини договірного права та формулюється поняття договору ренти. Так на підставі проведеного юридичного аналізу запропоновано більш розширене теоретичне визначення цивільно-правового договору, у якому уточнено практичну сутність договору. Договір – це домовленість про вчинення обумовлених юридичних дій (а не домовленість про встановлення, зміну та припинення цивільних прав і обов’язків – загальновідоме визначення договору як різновиду правочину).

Пропонується визначення поняття договору ренти. Договором ренти є домовленість, за умовами якої одна сторона (одержувач ренти) з метою одержання рентного доходу передає своє майно у власність (платнику ренти).

Виявляється юридична мета домовленості про укладення договору ренти. Вона полягає у встановленні між одержувачем і платником ренти рентного правовідношення заради чого, власне, вже на стадії укладення договору відбувається передача права власності на майно. Саме з метою одержування ренти одержувачем ренти здійснюється передача майна у власність платнику ренти, який приймає це майно тільки тому, що замість його ціни він зобов’язується виплачувати ренту.

Специфічними ознаками даного договору є: відсутність еквівалентної ціни, відплатність, взаємність, довірчий характер відносин, довготривалість, строковий або безстроковий характер відносин, алеаторність.

Зазначається, що рентні відносини – це майнові відносини, які є об’єктивними (економічними) за змістом і вольовими за формою, у наслідок чого робиться висновок, що термін “рента” може вживатися в двох взаємообумовлених значеннях: як форма виплати ренти і як зобов’язання ренти.

Звертається увага на те, що у французькому цивільному праві під поняттям ренти розуміють періодичну боргову вимогу. У німецькому цивільному праві поняття ренти розглядається як періодичний борг, що виплачується в речовій формі. У російському дореволюційному цивільному праві поняття ренти одержало назву “вотчинних видач”, під яким розумілися “лежащие на имени выдачи деньгами или натурою в пользу известного лица или учреждения”. У результаті узагальнення всіх вище названих точок зору автором виводиться, що під рентою в цивілістиці розуміється періодичне зобов’язання в грошовій або натуральній (речовій) формі.

Підтримана думка про те, що рента – це різновид прибутку. Прибутковий характер ренти пов’язується з тим, що встановлення розмірів виплат ренти не прив’язується до вартості майна відчуженого під її виплату. Вона може бути як більшою так і меншою за ціну майна.

Ренті властиві такі ознаки: періодичність, безперервність, невизначеність, довготривалість.

У підрозділі 1.3 *“Види договору ренти”* розглядаються договори безстрокової й довічної ренти. Зазначається, що метою договору безстрокової ренти є одержання стабільного доходу (лихви), а метою договору довічної ренти – забезпечення майбутніх потреб одержувача довічної ренти.



Зроблено висновок, що: безстроковому договору ренти властива ознака невизначеності, яка полягає в тому, що в ньому наперед невідомий об'єм зустрічного надання у вигляді ренти; безстроковому договору ренти не властивий ризиковий характер, оскільки його сторони в матеріальному відношенні нічим не ризикують. Вони не переймаються можливими майновими втратами, оскільки мета такого договору ренти – одержання стабільного доходу (лихви) під відчуження майна у власність.

Зазначено – у безстроковому договорі ренти ренти не викупають, а від неї відкупаються, адже викуп ренти мав би означати повернення усього відчуженого майна. Тому пропонується вживати термін відкуп від ренти замість викуп ренти.

Строковий договір ренти також може бути невизначеним як і безстроковий, якщо його укладають на довічний термін. Його невизначеність обумовлюється невизначеним терміном людського життя.

Зроблено висновок, що у відношенні строкового виду договору ренти не можуть застосовуватись правила про викуп майна.

Автором пропонується запровадити реєстрацію зобов'язальних прав на нерухомість подібно до того як це робиться в Німеччині. У цьому є нагальна потреба для того, щоб запобігти необізнаності покупця нерухомості про існування обтяження нерухомого майна рентою, що автоматично перетворює його на платника ренти. Доцільно надавати обтяженню ренти статус публічності кожного разу, коли воно в силу договору ренти обтяжує нерухомість.

У підрозділі 1.4 “Сторони договору ренти” проаналізовано суб'єктний склад договору ренти. Відмічається, що сторонами договору ренти можуть бути будь-які суб'єкти цивільного права – фізичні і юридичні особи, які здатні своїми діями набувати суб'єктивні права й виконувати суб'єктивні обов'язки. Зокрема, фізичні особи можуть брати участь у договорі ренти на стороні одержувача ренти через своїх законних представників від моменту свого народження, а самостійно одержувати й розпоряджатися рентою – після 14 років. Платником ренти також може бути будь-яка фізична особа, що досягла віку 14 років і не обмежена чи не позбавлена в судовому порядку дієздатності.

Одержувачем ренти може бути будь-яка юридична особа на рівні з фізичними особами, оскільки за новим ЦК України юридичні особи наділяються здатністю мати такі ж цивільні права й обов'язки (цивільну правоздатність), як і фізична особа, крім тих, які за своєю природою можуть належати людині (п. 2 ст. 91 ЦК).

Зазначається, що одержувачами ренти можуть бути, як комерційні, так і не комерційні юридичні особи. Те, що ренту вважають доходом, який не пов'язується з підприємницькою діяльністю не заважає її одержувати суб'єктам підприємницької діяльності таким як комерційні банки. Діяльність банків у цьому випадку цілком відповідає принципам кредитування в Україні.

Обґрунтовано висновок, що договір ренти можуть укласти всі юридичні особи, в уставі яких передбачається умова про можливість набуття права власності на майно шляхом укладення відплатних договорів.

**Розділ 2. “Динаміка договору ренти”** містить п’ять підрозділів. У підрозділі 2.1 “Укладення договору ренти” аналізується проблема укладення договору ренти та з позиції теорії юридичних фактів розглядається порядок його укладення.

Обґрунтовано, що коли до безоплатної передачі майна в договорі ренти згідно п.2 ст. 734 ЦК України передбачається застосування загальних правил про договір дарування, ці правила не можуть застосовуватись, оскільки це суперечить юридичній природі договору ренти. Він на відміну від договору дарування завжди є відплатним.

Пропонується ст. 734 ЦК України викласти в новій редакції: *“Договором ренти може бути встановлено, що право на ренту набувається за плату або безоплатно. Якщо договором ренти встановлюється, що право на ренту набувається за плату, до відносин сторін, щодо передання майна і його оплати, застосовуються загальні положення про договір купівлі-продажу, а якщо право на ренту набувається безоплатно – положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти”*

Відповідно до даної редакції, правила про купівлю-продаж у договорі ренти мають застосовуватись тоді, коли сторони домовляються про відчуження майна під виплату ренти, а правила про дарування – тоді, коли сторони домовляються про виплату ренти без зустрічного відчуження майна.

Автором зроблено висновок, що підставою виникнення договору ренти є юридичний склад, який складається з волевиявлення сторін договору й передачі майна в підтвердження досягнутої домовленості.

До істотних умов договору ренти входять умови про предмет, форму ренти, і строк договору ренти. Не погодженість цих умов не може бути надолужена за допомогою норм позитивного законодавства.

Предметом договору ренти може бути будь-яке індивідуально визначене майно, не вилучене з цивільного обігу, якому властиві як родові, так і індивідуально визначені ознаки. Не можуть бути предметом договору ренти, не відчужувані не матеріальні блага: особисті немайнові права, ідеї, не уречевлені результати інтелектуальної діяльності, послуги, загалом, усі ті тілесні і не тілесні речі, що не можливо передати у власність в обмін на виплату ренти.

Нотаріальне оформлення договору ренти не є юридичним фактом, оскільки воно спрямовано на формальну фіксацію досягнутої згоди й передачі майна. Таким чином, для того щоб договір ренти вважався укладеним, сторонам необхідно дотриматися юридичного складу й посвідчити договір у

нотаріуса (ст. 672 ЦК). Договір ренти вважається укладеним із моменту його оформлення і, відповідно, реєстрації.

У підрозділі 2.2 “Зміст договору ренти” узагальнено, що під змістом договору в загальній теорії договірному праву, зазвичай, прийнято розуміти все те, про що сторони домовляються вчинити.

Проаналізовано суб’єктивні права й обов’язки сторін договору ренти. Відмічається, що рентне правовідношення є відносним, оскільки в ньому точно визначено коло осіб, які є носіями конкретних суб’єктивних прав і обов’язків. Договір ренти вважається взаємним договором через те, що до змісту домовленості про виплату ренти входить умова про передачу майна.

Наголошується на тому, що передача майна в силу реальності договору ренти не входить до змісту рентного правовідношення. Її здійснення свідчить про укладення договору ренти, а не про його виконання.

При вирішенні проблеми юридичної природи права на ренту доводиться, що право на ренту є зобов’язальним. Оскільки одержувач ренти вправі вимагати виплат ренти від платника ренти, право на ренту справляє вплив на поведінку платника ренти і здійснюється воно тоді, коли останній належним чином виконує свої обов’язки по виплаті ренти.

Об’єктом рентного правовідношення будуть дії зобов’язаної сторони – платника ренти, оскільки це періодичне право вимоги пред’являється до конкретного суб’єкта. Оскільки, одержувач ренти вправі вимагати виплат ренти від платника ренти впливає, що право на ренту здійснюється тоді, коли на вимогу одержувача ренти платник ренти виконує свої обов’язки по виплаті ренти. Відповідно, право на ренту справляє вплив на поведінку платника ренти і здійснюється воно тоді, коли останній належним чином виконує свої обов’язки по виплаті ренти.

Платнику ренти належить право здійснення відмови від договору ренти за власним бажанням на умовах передбачених договором. Так, він згідно п. 1 ст. 739 ЦК вправі відмовитися від договору безстрокової ренти. По суті своїй це право є проявом односторонньої відмови платника ренти від виконання договору ренти (ст. 651 ЦК). Законодавець не визначає коли вона може бути здійснена від дня укладення безстрокового договору ренти, тому припускається, що відмова від договору ренти може бути здійснена тоді, коли платник ренти забажає це зробити.

У підрозділі 2.3 “Виконання договору ренти” підтримується точка зору, що виконання варто вважати юридичним вчинком, а не правочином. Акцентується увага на тому, що під поняття виконання договору ренти не підпадають дії одержувача ренти по передачі майна під виплату ренти. Дії одержувача ренти по передачі майна є його правом, а не обов’язком, через те, що обов’язку по передачі майна в договорі ренти не існує. Відповідно, одержувач ренти не вправі вимагати примусового виконання передачі майна під виплату ренти.

Під виконанням договору ренти пропонується розуміти здійснення платником ренти дій по виплаті ренти, яких від нього вправі вимагати одержувач ренти. Предметом виконання договору ренти є зобов'язання ренти.

Способом виконання договору ренти є періодичний порядок виконання обов'язку по виплаті ренти платником на користь одержувача ренти.

Місцем виконання грошового обов'язку ренти вважається місце проживання кредитора, а якщо договором ренти передбачається виплата ренти у формі виконання певних робіт, місцем їх виконання може бути місце знаходження певної земельної ділянки, споруди, будинку і т. ін.

Під строком виконання договору ренти пропонується розуміти період часу, в межах якого існує й виконується зобов'язання ренти.

У підрозділі 2.4 “Забезпечення виконання договору ренти” підкреслюється, що специфічною особливістю забезпечення виконання договору ренти є те, що обраним способом забезпечення виконання договірною зобов'язання ренти має забезпечуватися виконання і окремого рентного платежу, і цілком усього зобов'язання ренти. Відповідно при виборі способу виконання договору ренти його сторони повинні враховувати вартість предмету забезпечення або передбачати можливість його відновлення, після звернення стягнення на його субстанцію.

Юридичному аналізу піддано способи забезпечення виконання зобов'язання ренти в договорі ренти. Визначено, що серед допустимих способів забезпечення виконання зобов'язань у договорі ренти можуть застосовуватись всі ті, що передбачаються в ЦК України, окрім притримання.

Загострено увагу на тому, що видача в забезпечення виконання договору ренти завдатку має бути здійснена в тій грошовій формі, в якій передбачається виплачування ренти для того, щоб його можна було зарахувати як виплату ренти.

Наголошується, що забезпечення виконання договору ренти заставою є не ефективним. У випадку звернення стягнення на предмет застави завжди припиняється право застави, але не припиняється договір ренти, у наслідок чого, майбутня частина виконання зобов'язання ренти залишається без забезпечення.

У підрозділі 2.5 “Припинення договору ренти” розглянуті способи припинення договору ренти. Зроблено висновок, що договір ренти може припинитися майже усіма способами припинення цивільно-правових зобов'язань.

Підкреслюється, що припинення договору ренти шляхом його виконання на умовах і в порядку, що передбачається договором або законом, залежить від здійснення належним чином платником ренти своїх обов'язків по виплаті ренти одержувачу ренти, в результаті чого договір ренти припиняє своє існування. Договір ренти припиняється тільки після здійснення усіх виплат ренти, із сукупності яких складається зобов'язання ренти. Отже момент припинення договору ренти пов'язується з виплатою останнього рентного платежу платником ренти.

Припинення договору ренти виконанням можливе тільки у відношенні строкового договору ренти. По відношенню до безстрокового договору ренти припинення його шляхом виконання неможливе. Скільки б платник безстрокового договору ренти не виконував свого обов'язку періодично виплачуючи ренту, це не приведе до його припинення. Сукупний об'єм усіх виплат ренти в даному випадку є невідомим через невизначеність зобов'язання ренти, яке є тому невизначеним, що невизначений строк договору ренти.

У роботі пропонується порядок здійснення викупу ренти розглядати різновидом відступного.

Наголошується, що строковий договір ренти не може припинитися через неможливість його виконання, оскільки платник ренти в момент укладення цього договору добровільно прийняв на себе ризик його виконання на протязі певного строку. А одержувач ренти тільки тому й передав майно під виплату ренти, що він зацікавлений у одержанні рентного доходу на протязі певного терміну.

Автором обстоюється думка про те, що договір ренти не припиняється за давністю.

**У Розділі 3. “Відповідальність за невиконання чи неналежне виконання договору ренти”** досліджено загальні особливості договірної відповідальності, а також відповідальності сторін за порушення умов договору ренти.

Стверджується, що відповідальними в договорі ренти можуть бути як одержувач ренти, так і платник ренти. Характер їхньої відповідальності одне перед одним напряму залежить від тих вимог, що до відчужувача майна (як правило ним є одержувач ренти) пред'являються за індивідуально визначеними економічними властивостями переданого майна, а до платника ренти за належне виконання – добровільно прийнятого на себе обов'язку по виплаті ренти.

Обґрунтовано, що порядок розрахунків, який передбачається ст. 741 ЦК України на випадок порушення договору ренти, має двоспрямований юридичний характер, з одного боку, він полягає в тому, щоб покарати платника ренти за несправність або тривалу прострочку, а, з іншого боку, він передбачає повернення одержувача ренти в початкове становище на момент укладення договору ренти.

Під відповідальністю в договорі ренти пропонується розуміти (додатковий) обов'язок по відшкодуванню збитків або немайнової моральної шкоди, сплаті неустойки чи інших мір відповідальності, що передбачаються договором, або цивільним законодавством та накладаються на одержувача чи платника ренти за неналежне виконання умов договору ренти.

## **ВИСНОВКИ**

У висновку сформульовано наступні наукові і практичні результати:

- зроблено висновок, що зародженню і появі договору ренти (приблизно у VIII, XIII віках) посприяли середньовічні звичаї і традиції, за якими право на ренту виникало природно із самого факту користування чужою земельною ділянкою. На подальшу еволюцію змісту і форми договору ренти справили потреби кредитування і потреба обходу законів, що забороняли лихварську діяльність;

- з'ясовано, що мета договору постійної ренти полягає в довгостроковому кредитуванні, а мета договору довічної ренти й усіх його різновидів полягає в перенесенні права власності на майно під забезпечення майбутніх потреб одержувача ренти;

- обґрунтовується, що цивільно-правовим договором є домовленість про вчинення обумовлених дій;

- пропонується удосконалене визначення ренти як періодичного зобов'язання в грошовій або натуральній формі, що має невизначений та довготривалий характер;

- формулюється визначення договору ренти як домовленості, за якою одна сторона (одержувач ренти) з метою одержання рентного доходу передає своє майно у власність другій стороні (платнику ренти);

- на основі особливостей врегулювання договору ренти в чинному ЦК України запропоновано виділяти два види договору ренти: договір безстрокової ренти і строковий договір ренти, різновидом якого у свою чергу є договір довічної ренти;

- стверджується, що підставою виникнення договору ренти є юридичний склад, який складається з волевиявлення сторін договору й передачі майна в підтвердження досягнутої домовленості;

- обстоюється теза про те, що за своєю природою право на ренту є зобов'язальним правом, а не речовим;

- пропонується кваліфікувати договір ренти, якщо його предметом є грошова сума як різновид договору відсоткової позики, а, якщо ним є інше рухоме й нерухоме майно, як різновид договору купівлі-продажу;

- під виконанням договору ренти запропоновано розуміти здійснення платником ренти дій по виплаті ренти, які від нього вправі вимагати одержувач ренти;

- на підставі аналізу юридичного змісту договору ренти зроблено висновок, що в залежності від виду ренти, договір ренти є двостороннім або одностороннім. Двостороннім є договір безстрокової ренти тому, що в ньому завжди передбачається наявність умови про односторонню відмову платника ренти від договору безстрокової ренти (ст. 739 ЦК). Одностороннім є договір довічної ренти тому, що його мета полягає у забезпеченні майбутніх потреб одержувача ренти, від чого, на наш погляд, правила про односторонню відмову від договору довічної ренти застосовуватись не можуть;

- зауважується, що припинення договору ренти шляхом викупу ренти варто розглядати як різновид відступного.

## **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

1. Апанасюк М.П. Походження договору ренти // Вісник Університету внутрішніх справ. (Спецвипуск). - 2000. - С.191-194;
2. Апанасюк М.П. Місце договору ренти в системі цивільно-правових договорів // Право і безпека. - 2004/3'1. - С.35-39;
3. Апанасюк М.П. Особливості правового врегулювання договору безстрокової ренти в новому Цивільному кодексі України // Юрист України. - 2004. - № 4. - С.55-57;
4. Апанасюк М.П. Юридична природа права на ренту // Вісник Національного університету внутрішніх справ. - 2004. - № 27 - С.325-331.

## **АНОТАЦІЇ**

### **Апанасюк М.П. Договір ренти. – Рукопис.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03. – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право; – Національний університет внутрішніх справ, МВС України. – Харків, 2004 р.

Робота присвячена дослідженню нового в цивільному праві України - договору ренти. У дисертації розглянуті соціально-економічні передумови його зародження, майнова сфера застосування. Аналізуються проблеми правового врегулювання договору ренти в чинному ЦК України, пропонуються способи вирішення їх на практиці. Особливу увагу в роботі приділено теоретичному дослідженню юридичної термінології, елементів договору ренти, порядку його укладання, змісту, виконання, з'ясуванню підстав відповідальності сторін за порушення умов договору.

**Ключові слова:** рента, довічна рента, правочин, волевиявлення, домовленість, договір, зобов'язання ренти, рентні правовідносини, виплати ренти, одержувач ренти, платник ренти, обтяження рентою.

### **Апанасюк Н.П. Договор ренты. – Рукопись.**

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03. – гражданское право и гражданский процесс, семейное право, международное частное право. – Национальный университет внутренних дел, МВД Украины. – Харьков, 2004 г.

Работа посвящена исследованию нового в гражданском праве Украины - договора ренты. В диссертации рассмотрены социально-экономические предпосылки его возникновения, имущественная сфера применения. Отмечается, что причиной возникновения договора ренты в средние века была потребность кредитования. Анализируются дискуссионные проблемы правового регулирования договора ренты в действующем ГК Украины, предлагаются способы их решения на практике. На основании норм действующего ГК Украины предложена классификация договора ренты (по виду ренты) на договоры: бессрочной и срочной ренты. Акцентируется внимание на том, что правила о риске случайной гибели вещи могут применяться только в определенном случае к договору бессрочной ренты; делается ударение на том, что к договору пожизненной ренты не могут применяться правила об одностороннем отказе от выполнения договора.

Особое внимание в работе уделяется теоретическому исследованию общей и специальной юридической терминологии договорного права и, в частности, договора ренты, свойственного ему понятийного и категориального аппарата. Дополнено общее определение понятия гражданско-правового договора, под которым предложено понимать соглашение о совершении обусловленных действий. В диссертации исследуются источники формирования условий договора ренты, права и обязанности сторон, порядок его заключения, способы обеспечения, исполнения, основания договорной ответственности сторон. Обосновывается, что в основе возникновения договора ренты лежит юридический состав. Предлагается выкуп ренты считать разновидностью отступного. Отмечается, что порядок расчетов, который предусмотрен ст. 741 ГК Украины, имеет двунаправленный юридический характер, с одной стороны, он состоит в том, чтобы наказать неисправного плательщика ренты, а, с другой стороны, он предусматривает возвращение получателя ренты в первоначальное положение. Предложено под договорной ответственностью сторон договора ренты считать ответственность за нарушение условий соглашения, а не только ответственность за нарушение договорного обязательства.

**Ключевые слова:** рента, пожизненная рента, волеизъявление, соглашение, договор, обязательство ренты, рентное правоотношение, выплаты ренты, получатель ренты, плательщик ренты, обременение рентой.

**Apanasyuk N.P. Contract of rent. – Manuscript.**

Dissertation on competition of graduate degree of candidate of legal sciences on speciality 12.00.03. – Civil law and Civil procedure; Family law; International private law. – National University of Internal Affairs, MVD of Ukraine. – Kharkov, 2004

Work is devoted to research of new in the civil law of Ukraine - contracts of rent. In dissertation, socio-economic pre-conditions of its origin, property purview are considered. The debatable problems of the legal adjusting of contract of rent in operating are analyzed GK Ukraine, the methods of their decision in



practice are offered. The special attention in work is spared to theoretical research of general and special legal terminology of contractual right and in particular contract of rent, incident to it notion and category vehicle. The sources of forming of conditions of the agreement of rent, right and duty of parties are explored, order of its conclusion, methods of providing, executions, grounds of contractual responsibility of parties.

**Key words:** rent, life annuity, will, agreement, contract, obligation of rent, rent legal relationship, payments of rent, recipient of rent, payer of rent, burden by rent.